



Asuinpientalotontin jatkuva haku Kivistöstä korttelista 23081 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/1157/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään asuinpientalotontin Kivistöstä korttelista 23081 luovuttamista jatkuvalla haulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee asuinpientalotontin korttelista 23081 asettamista jatkuvaan hakuun. Tontille on haettu tonttijaon muutosta ja lohkomista, joilla olemassa olevista kiinteistöistä ja määräalasta muodostetaan yksi tontti. Tontti sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kannistontie 23. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Luovutettavan tontin pinta-ala tulee kiinteistönmuodostuksen jälkeen olemaan noin 6664 m² ja asuinrakennusoikeutta sillä tulee olemaan noin 1333 k-m². Pinta-ala sekä rakennusoikeuden määrä tarkentuvat tonttijaon laatimisen ja lohkomisen myötä.

Jatkuvan tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin käypä hinta perustuu puolueettoman arvioijan arvioon. Tontin käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 673 €/k-m², eli tontin myyntihinta tulee olemaan noin 1333 k-m² * 673 €/k-m² = 897 109 € riippuen tontin lopullisesta pinta-alasta ja näin ollen rakennusoikeudesta. Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Tontilla sijaitsee purkukuntoiset asuin- ja talousrakennukset. Tontin hinnassa on huomioitu tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset.

Korttelin 23081 muodostettava tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä.

Lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin varaaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Autopaikat



Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asunnoista 25 % saa olla kaksioita. Muiden asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin varaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Luovutuksen saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin varaaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Jatkuvan tonttihaun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontti on tarkoitus laittaa jatkuvaan hakuun keväällä 2025.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään asettaa korttelin 23081 tontti jatkuvaan hakuun esittelyosan mukaisin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- kartta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)